Nancy-Université cerpa
Centre d'Etudes et de Recherche sur les Paysages

Nancy-Université

Processus d'urbanisation et développement durable

Le lotissement : est-il bien durable ?

QUINET DAVID
VOUAUX JEREMY

M1 Aménagement des territoires, reconversion et risques

Documents de une

De haut en bas

Bâtiments basse consommation Extrait de la lettre d'information du groupe GICO n°3
Octobre 2009

Pavillons du lotissement «Le Clos Pré» à Damelevières VOUAUX / QUINET
Octobre 2009

Modèlisation du projet «les Grandes Bléhors» Meurthe-et-Moselle Habitat 2007

Document de quatrième de couverture

Vue aérienne sub-verticale de Damelevières orientation SSE 14/08/94 ref. 94-1584 CERPA

Des partenaires solidaires

Editorial

Longtemps soumise à controverse, l'idée du Développement Durable semble aujourd'hui acceptée du grand public. Présente dans toutes les mentalités et largement relayée par les médias, l'urgence de la situation pousse à des actions solidaires, réfléchies et pérennes. Mais à l'heure où toutes les grandes puissances mondiales se rencontrent à Copenhague pour définir, de concert, des objectifs et les moyens de les atteindre pour réguler le réchauffement climatique et en limiter les effets néfastes prévisibles, nous sommes en droit de nous demander si ces mêmes puissances sont prêtes à un changement qui passe indéniablement par un bouleversement profond de nos sociétés. Néanmoins le Développement Durable ne se limitant pas aux seules sphères politiques, artistiques et médiatiques, la question qui s'impose comme leitmotiv pour nous Géographes-aménageurs est de déterminer si, à des échelles plus réduites notamment au niveau local, la mise en place de mesures concrètes est bien effective. La question s'applique à tous les secteurs économiques, et tout particulièrement à l'urbanisme et l'habitat.

Dans ce contexte, nous devons nous demander si le lotissement, qui devient le modèle, la norme de l'expansion urbaine et périurbaine est bien intégré dans cette optique de durabilité ?

Cette interrogation sera le fil conducteur du présent document, qui montrera, à travers l'exemple de Damelevières et de l'implantation de trois nouveaux quartiers, l'illustration concrète de ce qui est aujourd'hui réalisé selon une réflexion qui se veut anticipative.

David QUINET **Jérémy VOUAUX**

SOMMAIRE

Editorial.....3

Sommaire.....4

Carte de localisation.....5

Vous avez dit «étalement urbain».....6

Le Clos Pré ou l'archétype du lotissement.....7

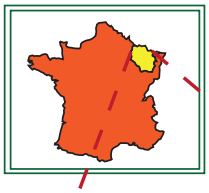
La Grande Bléhors, une transition vers le durable.....8

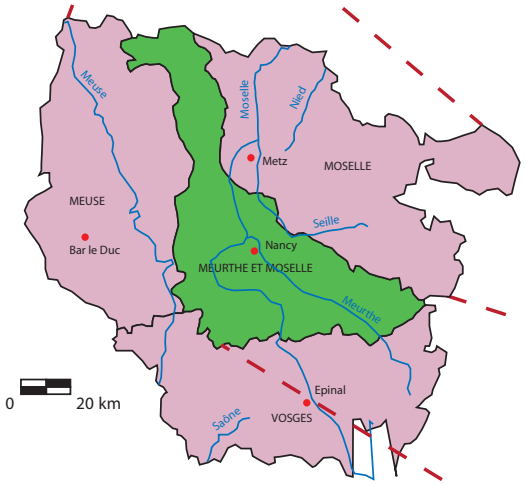
NOVEMIA, un engagement volontaire.....10

Plan de masse du futur éco-square.....11

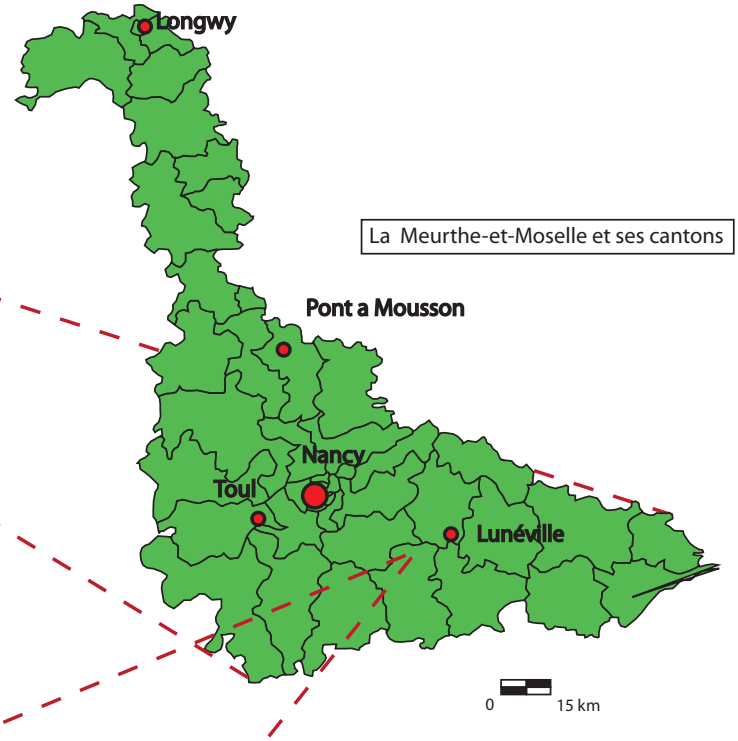
Conclusion.....12

Carte de localisation de DAMELEVIERES

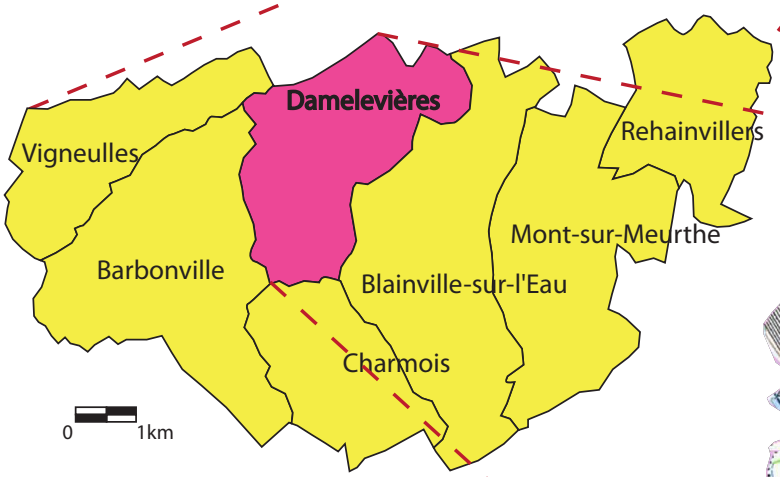




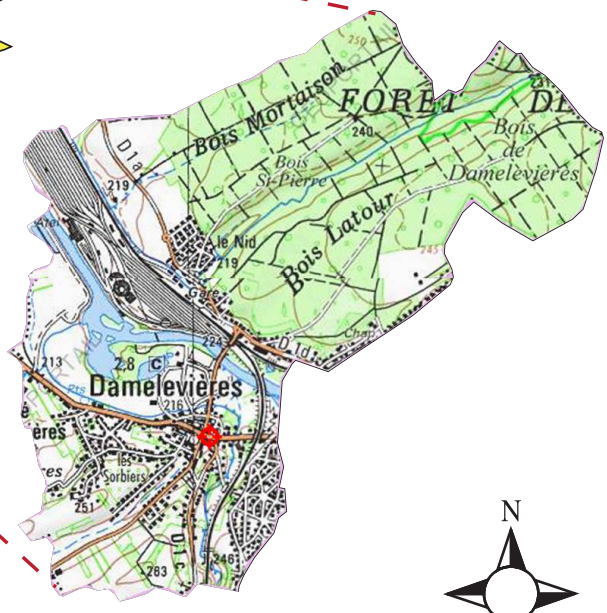
La Lorraine



La Meurthe-et-Moselle et ses cantons



Communauté de communes du val de Meurthe



Le finage de DAMELEVIERES

Réalisation: VOUAUX / QUINET (illustrator) 2009

VOUS AVEZ DIT «ETALEMENT URBAIN ?»

Actuellement, les phénomènes grandissants de périurbanisation et d'extension urbaine se matérialisent, de façon exponentielle, à toutes les échelles par des projets d'aménagements d'ensembles : les lotissements. Tout le Monde a en tête l'image, souvent idéalisée, de la banlieue pavillonnaire résidentielle de la « suburb » américaine avec en arrière-plan, l'ombre dune métropole tentaculaire et trépidante. Néanmoins, si dans l'esprit anglo-saxon ou même français, le lotissement pavillonnaire reflète l'idée d'un confort, d'une qualité de vie et parfois même d'un certain « standing » permis par l'accession à la propriété, ces aménagements urbains et immobiliers sont aeujourd'hui les plus importants colonisateurs et consommateurs d'espaces. En France, ce phénomène se traduit par une artificialisation de terres agricoles qui dépasse les 5000 km² par décennie. A titre d'exemple, cette surface équivaut approximativement à l'imperméabilisation d'un département français tous les dix ans ! Et parmi ces espaces consommés, près de 50% le sont en bordure de communes de moins de 4000 habitants et sont à 90% destinés à la construction de maisons individuelles. Si ces chiffres ont de quoi effrayer et invitent à la réflexion, il est important de préciser que les géographes-urbanistes ayant planché sur le sujet ont révélés que, plus que la vitesse d'accroissement et d'extension, les facteurs les plus néfastes sont l'accumulation mais surtout la dilution de cette outre-consommation spatiale. Ces mêmes facteurs ont engagés depuis les dernières décennies, selon la notion initiée par les architectes, un processus d'étalement urbain.

En Lorraine, cette consommation d'espace se chiffre par une occupation artificielle équivalente à 5.7% du territoire régional pour une moyenne en France métropolitaine de 5.1%. Entre 2000 et 2006, 3600 hectares lorrains se sont vus imperméabilisés au détriment d'espaces naturels et agricoles, ce qui correspond à 600 hectares annuels.

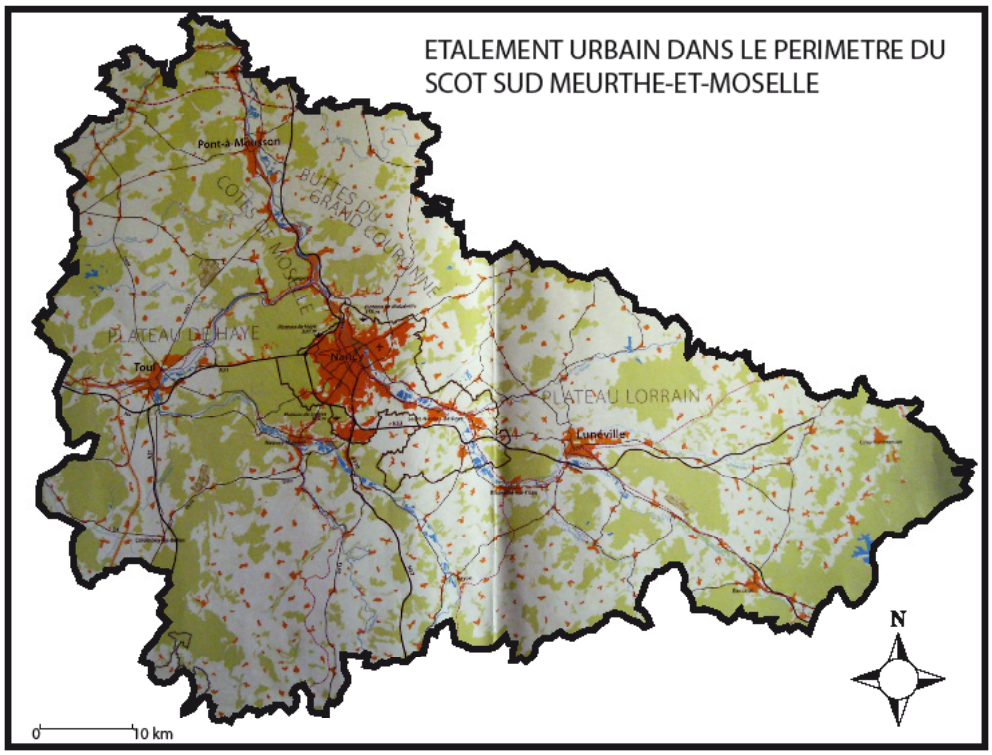


Fig.1: L'étalement urbain dans le cadre du Scot Sud 54. Réalisation: VOUAUX / QUINET (illustrator 2009). Fond de carte: ADUAN

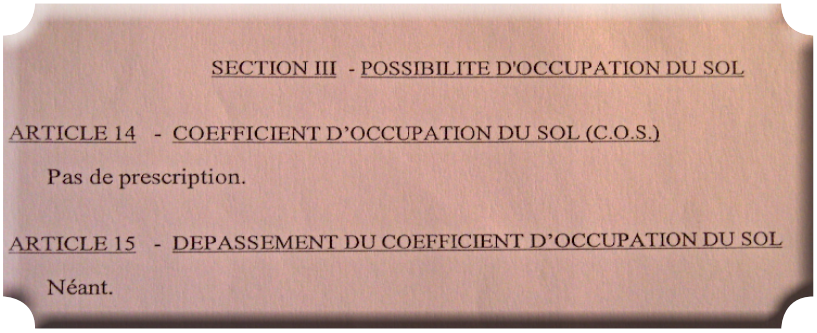
Le document ci-dessus, présente les zones urbanisées (en orange) au sein du périmètre du Scot Sud meurthe-et-mosellan. Périmètre auquel appartient la commune de Damelevières. Hormis le l'agglomération nancéienne, le toulois, le lunévillois et le sillon lorrain, l'urbanisation n'y est pas concentré et se présente selon une répartition en peau de léopard. Ce mitage qui est à l'origine de l'étalement urbain est la principale cause de l'outre-consommation d'espaces.

VOUAUX Jérémy / QUINET David (2009)

LE CLOS PRE OU L'ARCHETYPE DU LOTISSEMENT

Concernant notre zone d'étude, localisée à Damelevières, le lotissement du Clos Pré est le plus ancien de notre panel de trois quartiers postérieurs à 2000. Il est selon le zonage du Plan Local d'Urbanisme, classé en zone INA (voir encart) et, par définition, divisé en lots. Il s'agit d'un lotissement classique, archétype du genre. Pourtant il est intéressant d'observer la concrétisation du gaspillage d'espace révélé précédemment. Ainsi, selon le règlement applicable à la zone INA, chaque lot est réservé à l'implantation de constructions individuelles dont la superficie minimale doit être de 600 m². Le promoteur immobilier propose quand à lui des terrains viabilisés de 632 à 940 m² (et un accès rapide aux centres commerciaux), rien de moins !

La zone INA
La zone INA du PLU est destinée à permettre l'extension de la commune et est réservée prioritairement à l'habitation. La condition prescriptive à toute opération d'aménagement dans cette zone est une surface minimale de 6000 m²



SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Fig.2: extrait du règlement applicable à la zone INA. VOUAUX / QUINET (2009)

Le C.O.S est la rapport entre la superficie du terrain et la surface constructible au sol.

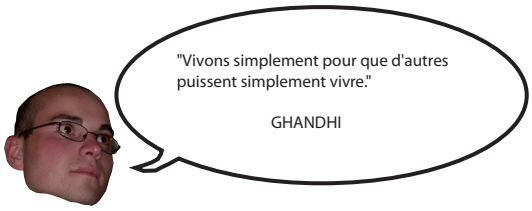


Photo.1 Des limites de propriétés claires et distinctes. VOUAUX / QUINET (octobre 2009)

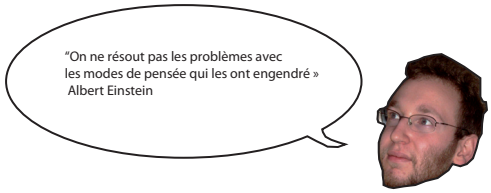
Vivre avec les autres, sans les autres…

Les lotissements pavillonnaires si ils véhiculent une image de « Home Sweet Home » sont aussi pourvoyeur d'un état d'esprit dicté par le « chacun chez soi ». Les propriétaires doivent être séparés soit par une haie soit par une clôture. Les différents professionnels rencontrés, qu'ils soient promoteurs, maîtres d'œuvre ou d'ouvrage, sont unanimes : pour être attirant et surtout vendeur, un titre de propriété doit garantir une limite de terrain claire et distinctes. Etat d'esprit éloigné des lotissements écologiques et communautaires comme on peut en trouver en Allemagne ou au Royaume-Uni…

LA GRANDE-BLEHORS, UNE TRANSITION VERS LE DURABLE

Actuellement en travaux, un projet de 18 pavillons doubles à caractère locatif se verra finalisé courant 2010. Placé sous la direction de Meurthe-et-Moselle Habitat (M.M.H.), celui-ci apparait telles les prémices encore timide d'une véritable prise de conscience architecturale.

Le lotissement a été implanté en continuité de l'extension pavillonnaire ouest de DAMELEVIERES. Afin de permettre une meilleure intégration de ce site dans cette enceinte pré-existante, il a été décidé de poursuivre deux rues et de n'en créer qu'une seule.



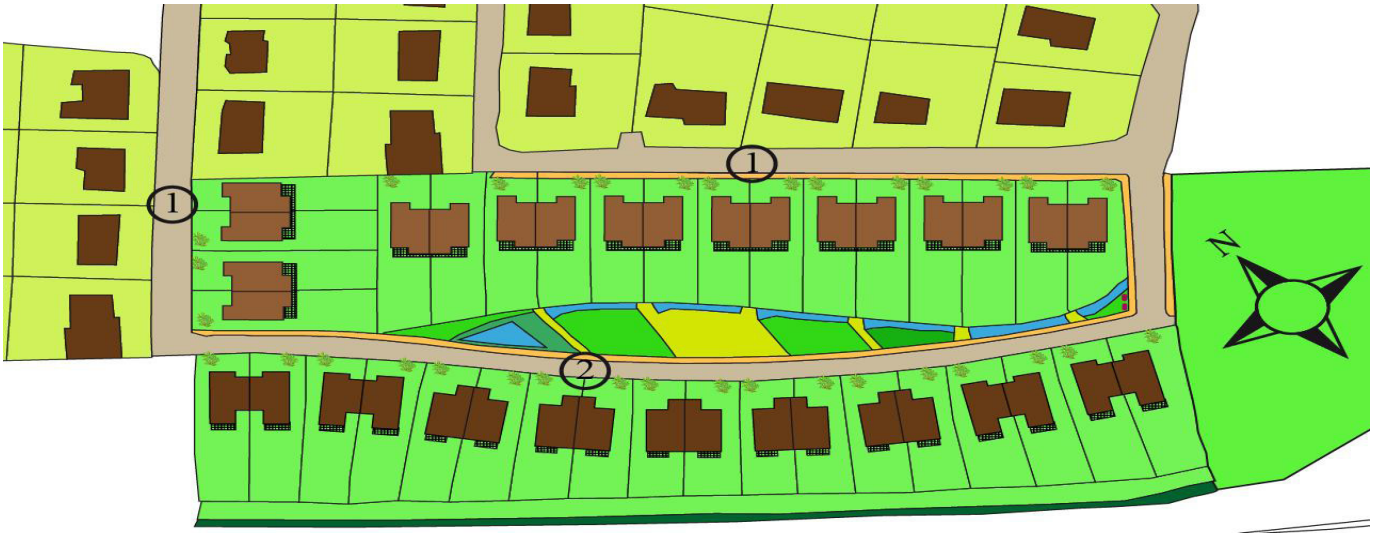


Fig.3 Plan du quartier et de ses accès (VOUAUX / QUINET, Illustrator, 2009)

1: Les deux rues réutilisées
2: Nouvel axe créé, connecté au pré-éxistant

La nouvelle rue présente un tracé courbe permettant de limiter la vitesse (axe de desserte) tout en améliorant globalement le cadre de vie, le rendu étant moins rigide, et donc, plus agréable. De plus, cette disposition offre le dégagement d'un espace central destiné à socialiser le quartier au travers d'une « intégration réciproque ». En effet, cette zone, qui abrite en outre un espace de rétention des eaux de pluies tout en présentant un couvert végétal adapté (végétation mixte), a pour vocation de devenir un espace collectif de détente et de rencontre, véritable lien social entre en l'ancien et le nouveau lotissement.

Néanmoins l'implantation d'un lotissement social au sein d'un quartier n'est pas toujours bien perçue. Des préjugés et des barrières subsistent.Ainsi et suite à un audit des riverains du lotissement du Clo Pré réalisé le vendredi 13 Novembre, nous proposons ici un florilège de quelques citations recueillies.

«Je sais pas, je m'en fout»
«On ne doit pas se mélanger, mettre des HLM avec des maisons chères, même si bon c'est des humains comme nous»
«Il y a une nécessité de séléction sinon il y aura la guerre dans le quartier»
« 5 mômes et les allocs' qui paient le loyer ça me dégoute!»

«MMH, le Développement durable passe par la solidarité»

L'ensemble se voit doté de 18 pavillons doubles, soit 36 logements mitoyens pour une surface totale de 2 hectares : il se caractérise donc par un gain d'espace, en lien avec la lutte contre l'étalement urbain. Dans cette optique, ces unités architecturales ont également étés disposées selon un modèle de profondeur occasionnant un faible contact de façade sur la voie et donc une économie d'espace maximale (maisons et voirie). De plus, la proximité du réseau ferroviaire participe à limiter les effets de périurbanisation sensibles tels que le sur-développement automobile. Une isolation phonique a été mise en place. Les habitations ne sont véritablement accolées qu'au niveau des garages afin de limiter les nuisances. Leur implantation est respectueuse des dynamiques naturelles, leur accès se faisant au Nord et le jardin et les « pièces de jour » se trouvant au Sud. Elles sont conformes à la norme de Réglementation Thermique de 2005 sur la consommation d'énergie (RT 2005). Dans les T5, une double hauteur vitrée placée derrière un pare-soleil est instauré : ainsi des apports d'énergie solaire peuvent être captés tout en évitant les surchauffes en Eté. Enfin, on peut noter une utilisation de bardage bois pour les toitures, qui ne présentent pas de plus une pente incompatible avec une éventuelle installation future de panneaux solaires (un peu plus de 40%). Le rez-de-chaussée est conforme aux normes d'accueil des personnes handicapées.

Photo .2 Présentation d'une unité architecturale (VOUAUX / QUINET, Novembre 2009)

Vision d'Hervé GRAILLE, architecte

Etes-vous particulièrement attaché au Développement Durable ?

En effet, je suis pour ma part très sensible au Développement Durable. Il me semble qu'il doit être au cœur du travail d'un architecte.

Dès lors, pourquoi pensez-vous qu'il demeure encore si difficile à mettre en place ?

Les freins sont essentiellement financiers. Une évolution selon le modèle allemand sera très lente, le coût est la bride majeure. Ce manque de finance est frustrant. De plus, certains éléments tels que le bois- qui nécessite un entretien – ou le chauffage au sol arrivent encore à être mal perçus dans les mentalités.

Ce projet de logements sociaux vise donc avant tout l'intégration des nouveaux venus ans ce quartier par la constitution d'un véritable lieu de vie sous l'égide d'aspects de développement plus durable.

NOVEMIA, UN ENGAGEMENT VOLONTAIRE

Le projet que nous allons développer ci-après n'est pas définitif mais semble bien engagé et constitue un exemple parfait de ce qui peut-être fait en matière d'habitat durable à l'échelle du Grand-Est.

Au Sud-Est du lotissement créé par Meurthe-et-Moselle Habitat, demeure une parcelle sans constructions d'une surface de 7500 m², propriété de la municipalité de Damelevières. Cette surface disponible à intéressé l'agence Novémia de Nancy, qui souhaite y développer un lotissement de type éco-square, conçu en inspiration du modèle germanique de Friburg.

Le choix de Damelevières pour ce type d'implantation si il ne semble pas évident n'en est pas moins pertinent d'un point de vue géographique. Nous sommes proches d'axes de communications structurants qui permettent d'accéder des services de manière rapide. De plus la proximité de la gare, accessible à pied en moins de 5 minutes, s'inscrit en complémentarité dans un projet d'habitations qui se veut durable. Damelevières est également située dans un bassin d'emplois centralisé par Nancy, ce qui est un facteur non négligeable dans l'attraction de population et la lutte contre l'étalement urbain. Il Il est évident de se demander si préférer une commune bénéficiant déjà d'atouts économiques et sociaux n'est pas discriminatoire pour d'autres municipalités mais, de l'avis du chargé de mission de Novémia Adrien KREMER, c'est une condition nécessaire à la réussite totale de ce type d'entreprise.

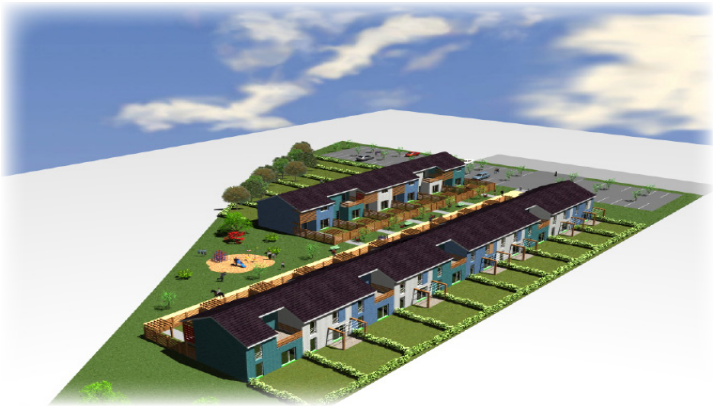
En effet, développer un éco-square dans une organisation urbaine excentrée ou dévitalisée, même si cela comporterait des aspects positifs, rendrait la démarche caduque. Prenons l'exemple d'un couple avec enfants : leur habitation est éco-performante certes, mais ils sont obligés de prendre la voiture pour se rendre au travail, amener les enfants à l'école, faire les courses… Qui plus est, deux véhicules seront, à plus ou moins long terme, nécessaire. La durabilité du concept demeure inachevée. Par contre, dans le cas de Damelevières, même si l'on peut trouver des failles au concept, la démarche est déjà plus cohérente. est évident de se demander si préférer une commune bénéficiant déjà d'atouts économiques et sociaux n'est pas discriminatoire pour d'autres municipalités mais, de l'avis du chargé de mission de Novémia Adrien KREMER, c'est une condition nécessaire à la réussite totale de ce type d'entreprise.

En effet, développer un éco-square dans une organisation urbaine excentrée ou dévitalisée, même si cela comporterait des aspects positifs, rendrait la démarche caduque. Prenons l'exemple d'un couple avec enfants : leur habitation est éco-performante certes, mais ils sont obligés de prendre la voiture pour se rendre au travail, amener les enfants à l'école, faire les courses… Qui plus est, deux véhicules seront, à plus ou moins long terme, nécessaire. La durabilité du concept demeure inachevée. Par contre, dans le cas de Damelevières, même si l'on peut trouver des failles au concept, la démarche est déjà plus cohérente.

Novémia, mode d'emploi

Novémia est une filiale-relais de la société GICO spécialisée dans la construction d'habitations à ossature bois et basé à Xonrupt-Longemer, dans les Vosges. L'objectif premier de Novémia est de développer des constructions passives (ou bâtiments basses consommation), c'est-à-dire qui ne consomment et ne perdent de l'énergie que dans des proportions très faibles. Néanmoins la réflexion de Novémia va au-delà du seul fait de l'énergie et s'inscrit pleinement dans une démarche dans une démarche de Développement Durable notamment en s'inspirant des modèles germaniques en matière de mutualisation des équipements, de réduction voir d'abandon de l'usage de véhicules motorisés individuels…
La réussite d'un premier projet éco-square à Contexeville (éco-square Le Planchard), témoigne d'un réel soucis de durabilité de l'habitat mais aussi d'une ouverture sur des possibilités urbanistiques importantes et novatrices.

Fig.4 Plan de masse du futur projet d'éco-square



Le projet de Damelevières prévoit l'implantation de 16 maisons de ville écologiques et éco-performantes, de type T4 (surface au sol d'environ 85 m²), accessible aux personnes à mobilité réduite. Chaque habitation bénéficie d'un jardin privatif sur l'arrière mais ouvre sur une allée piétonne ce qui limite les individualismes que l'on retrouve dans les lotissements classiques et insuffle un facteur de convivialité participatif d' une meilleure qualité de vie. L'élément central (ici situé au Sud-Est) du projet est comme le nom de la réalisation l'indique, un square commun accessible à tous, à la fois lieu de rencontre, de détente, et de jeux pour les enfants.

Note : l'accès aux personnes à mobilité reduite a été au coeur des réflexions lors de la conception des plans. Sur le schéma ci-contre cette accesssibilité est matérialisée par le figuré circulaire rouge correspondant à la marge de manoeuvre nécéssaire à la rotation d'un fauteuil roulant.Le rez de chaussée est apte à accueillir les installations de vie courante (la surface du bureau, de 10.84 m², le rend potentiellement adaptable en chambre à coucher.

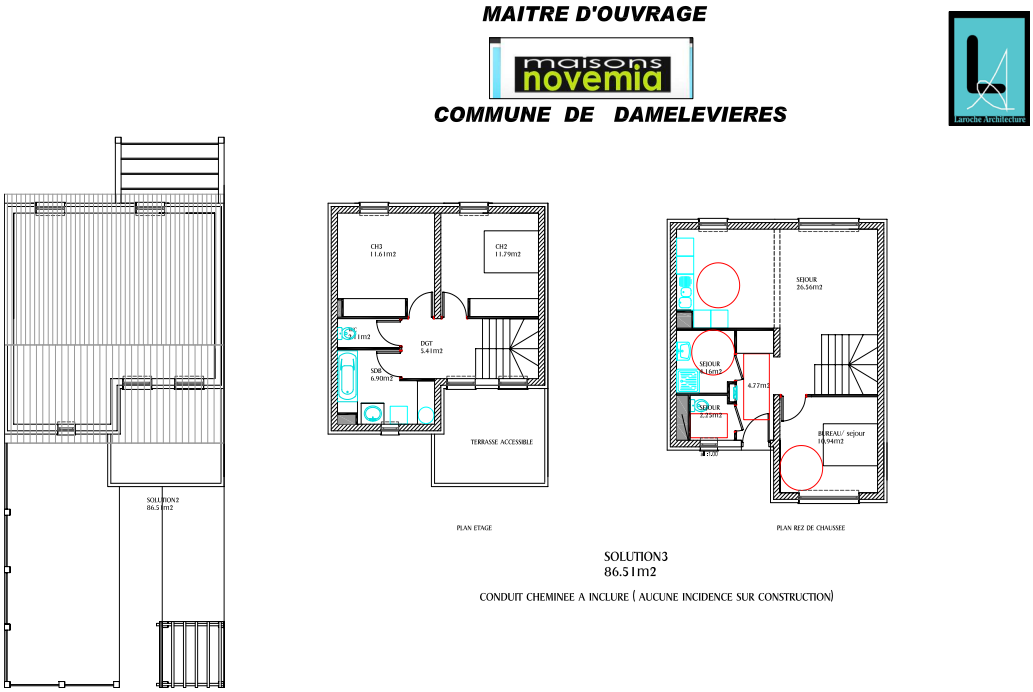


Fig.5 Vue en coupe d'un pavillon de l'éco-square (Novemia, Novembre

La question du stationnement, que nous n'avons pas encore abordée, est réglée par un parking réservé au résidents (ici situé au Nord-Ouest) à la sortie du lotissement, ce qui empêche l'intrusion de véhicules dans l'éco-square et dispense les habitations de garages et autres allées inhérentes à la voiture, d'où un gain de place considérable dans chaque habitation.

Les trois principaux points positifs de l'éco-square mis en avant par le maître d'ouvrage sont :

- Des bâtiments économes en énergie (Très Haute Performance Energétique)
- Un partage des services mutualisés (internet / énergies)
- Des constructions écologiques (panneaux solaires, ossatures bois…)

De plus, Novémia fait montre d'une ingénierie financière permettant, suivant des modalités de paiements adaptables à chacun, à tout le Monde de devenir propriétaire. C'est là une porte d'entrée du volet social du Développement Durable.

En conclusion, nous avons pu voir a travers l'exemple de Damelevières, que les aspects du Développement Durable ne sont toujours pas aujourd'hui pris en compte de manière systématiques, malgrés la genèse d'un processus évolutif qui tend à la généralisation d'idées et de concepts pérennes et plus respectueux de l'environnement. Au niveau de l'habitat, ce mouvement n'en est qu'à ses balbutiements et ne doit , pour l'instant, son salut qu'à l'engagement de certaines personnes et à des actions qui demeurent, malheureusement, anecdotiques. Les révolutions dans ce domaine semblent passer par deux aspects: des constructions éco-performantes et passives, ce qui induit le second aspect qui est l'adaptation de tout le secteur économique de l'habitat. Et dans ce cadre, le géographe trouve sa place pour aider à

densifier

rendre convivial

diversifier

rendre lisible

convaincre

mutualiser

intégrer

rendre cohérent

former

Remerciements

Nous exprimons toute notre gratitude aux personnes qui nous ont aidées dans la réalisation de cette étude, M Robert DELANDRE, adjoint à l'urbanisme à la mairie de Damelevières, M François GILLES (MMH), M Hervé GRAILLE, architecte, son assistante Hélene PETIT et enfin Adrien KREMER, chargé de mission de la société Novémia. Nous remercions toutes ces personnes pour le temps qu'elles nous ont accordées, les documents qu'elles nous ont fournies mais aussi et surtout pour leurs engagements divers et variés en matière de Développement Durable.

Crédits photos et Graphisme

VOUAUX Jérémy et QUINET David

Réalisé avec Adobe InDesign CS4

Imprimé à NANCY (Meurthe-et-Moselle)

Malgré notre volonté ce document n'a pu être imprimé sur du papier recyclé, les divers spécialistes démarchés à NANCY, nous ayant affirmés que cela était «passé de mode»